

Apelação nº **0005842-81.2022.8.19.0002**

Apelante: **TGRJ 17 EMPREEENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

Apelados: **ANDREI DE ALENCASTRO GRAÇA e ANDREA SOUZA DE ALENCASTRO GRAÇA**

Relator **Des. SÉRGIO RICARDO DE ARRUDA FERNANDES**

DIREITO DO CONSUMIDOR E DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO COMPRADOR. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. LEI Nº 13.786/2018. RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS. CORREÇÃO MONETÁRIA DESDE O DESEMBOLSO. JUROS DE MORA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. TAXA SELIC. SUCUMBÊNCIA DA PARTE AUTORA DIANTE DO ACOLHIMENTO DAS TESES DEFENSIVAS DA EMPRESA DEMANDADA. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Apelação cível interposta pela parte ré contra sentença que, em ação de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel no empreendimento “Home Boutique by Tegra”, determinou a devolução de valores pagos pelos autores, diante da desistência do contrato por impossibilidade financeira dos compradores, discutindo-se o percentual de retenção, bem como o termo inicial e o índice aplicável aos consectários legais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há duas questões em discussão: (i) definir se, em contrato submetido ao regime de patrimônio de afetação e celebrado sob a vigência da Lei nº 13.786/2018, é válida a retenção de 50% dos valores pagos em caso de rescisão por iniciativa do comprador; (ii) estabelecer o termo inicial da correção monetária e dos juros de mora, bem como o índice aplicável.

III. RAZÕES DE DECIDIR

A relação jurídica é de consumo, aplicando-se o Código de Defesa do Consumidor, pois os autores figuram como destinatários finais do imóvel e a ré integra a cadeia de fornecimento.

O desfazimento do contrato decorre de iniciativa dos autores, que reconhecem impossibilidade financeira de prosseguir no pagamento, inexistindo mora da incorporadora.

O promitente comprador pode pleitear a rescisão do contrato mesmo diante de cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, assegurando-se a restituição parcial das parcelas pagas.

A Súmula 543 do STJ impõe a restituição parcial dos valores quando o comprador dá causa à resolução contratual, vedada a perda integral das prestações.

O empreendimento encontra-se submetido ao regime de patrimônio de afetação, circunstância prevista contratualmente e comprovada pela matrícula do imóvel, atraindo a incidência do art. 67-A, §5º, da Lei nº 4.591/1964, com redação dada pela Lei nº 13.786/2018.

A cláusula contratual que prevê retenção de 50% dos valores pagos é válida e não abusiva, por estar em conformidade com previsão legal expressa e ter sido pactuada sob a vigência da Lei nº 13.786/2018.

A correção monetária incide desde o desembolso de cada parcela, por se tratar de recomposição do valor da moeda.

Os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado, pois não configurada mora anterior da incorporadora, aplicando-se por analogia o entendimento do Tema 1002 do STJ.

A taxa SELIC deve ser utilizada como juros legais, conforme orientação vinculante do Tema 1368 do STJ e interpretação do art. 406 do Código Civil.

Reconhecida a sucumbência da parte autora, pois a Empresa demandada não ofereceu resistência ao desfazimento do negócio jurídico e sempre ofertou a devolução das importâncias pagas na base de 50%.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso provido.

Teses de julgamento:

Em contrato de promessa de compra e venda celebrado na vigência da Lei nº 13.786/2018 e submetido ao regime de patrimônio de afetação, é válida a retenção de até 50% dos valores pagos pelo comprador em caso de rescisão por sua iniciativa, desde que expressamente pactuada.

Na restituição de valores decorrente de rescisão contratual por iniciativa do comprador, a correção monetária incide desde cada desembolso, e os juros moratórios são devidos apenas a partir do trânsito em julgado, aplicando-se a taxa SELIC.

Após examinada, relatada e discutida a matéria objeto da impugnação recursal, **ACORDAM** os Desembargadores que integram a 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em dar provimento à apelação interposta pela parte ré.

Trata-se de recurso de apelação interposto pela parte Ré em face da r. sentença de procedência parcial da pretensão autoral, cujo dispositivo foi proferido nos seguintes termos (index 296):

“ISTO POSTO, julgo parcialmente procedentes os pedidos para:

I - Resolver o contrato celebrado entre as partes, liberando o imóvel para nova comercialização pela ré; e

II - Condenar a parte ré a restituir aos autores 85% do valor pago a título de preço pela aquisição do imóvel, devidamente atualizado, excluídos os valores pagos a título de corretagem ou de despesas com a intermediação do negócio, acrescido de correção monetária desde os efetivos pagamentos até a citação, a partir da qual deverá ser acrescido de correção apenas pela taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC, a contar do trânsito em julgado desta sentença.

Confirmo a decisão de fls. 92/93.

Tendo em vista a sucumbência recíproca, condeno a ré ao pagamento de 80% das custas do processo e de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Condeno os autores ao pagamento de 20% das custas do processo e de honorários advocatícios fixados em 10% sobre a diferença entre o valor pleiteado pelos autores e o valor da condenação. ”

A parte ré ofertou embargos de declaração (index 442), os quais foram rejeitados (index 580).

Em seu apelo (index 583), a parte demandada pugna pela reforma do *decisum* a fim de que seja reconhecido o direito à retenção de 50% sobre os valores pagos pelos Autores, de acordo com o artigo 67-A, § 5º da Lei 4.591/64, com a redação dada pela Lei 13.786/2018, tendo em vista a existência de cláusula contratual neste sentido; e que sejam readequados os encargos moratórios, de forma que, tanto a correção monetária quanto os juros de mora incidam a partir dos trânsito em julgado, utilizando-se a SELIC como fator único de atualização. Subsidiariamente, se mantida a correção monetária a contar do desembolso das parcelas, que seja indicado o índice a ser aplicado. Requer, ainda, a readequação do ônus de sucumbência.

Para tanto, sustenta que as partes celebraram instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel em construção, sendo que a parte autora, na qualidade de promitente compradora, pleiteia a rescisão contratual alegando dificuldade financeira. Aduz inexistir mora de sua parte. Defende o direito à retenção de 50% dos valores pagos pelos Autores, por se tratar de empreendimento submetido ao regime de patrimônio de afetação, consoante dispõe o artigo 67-A, § 5º da Lei 13.786/2018. Salaria que há cláusula contratual prevendo a retenção de 50% do valor pago em caso de desistência pelo promitente comprador. Ressalta que o referido contrato foi firmado nos idos de 2020, sob a égide da Lei 13.786/2018. Afirma que a incidência do CDC não elide os efeitos jurídicos da Lei 13.786/2018. Requer a readequação dos consectários legais, tendo por base o trânsito em julgado da sentença.

A parte autora apresentou contrarrazões (index 609), prestigiando a decisão recorrida.

É o relatório.

VOTO.

Presentes os requisitos de admissibilidade do recurso, motivo pelo qual o mesmo deve ter seguimento.

De início, cabe destacar que a questão posta em juízo se encontra submetida às medidas protetivas do Código de Defesa do Consumidor.

A propósito:

APELAÇÃO CÍVEL. CONSUMIDOR. PRELIMINAR. ILEGITIMIDADE PASSIVA. REJEIÇÃO. MÉRITO. **PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. CULPA DOS COMPRADORES.** CLÁUSULA DE IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE. ABUSIVIDADE. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. PERCENTUAL. PREVISÃO CONTRATUAL EXPRESSA. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. BASE DE CÁLCULO. VALOR DA CONDENAÇÃO. ORDEM LEGAL DE PREFERÊNCIA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO.

1. O caso em tela versa sobre relação de consumo, pois a parte autora enquadra-se no conceito de consumidora descrito no art. 2º do Código de Proteção e Defesa do Consumidor, e a parte ré no de fornecedora, nos termos do art. 3º do mesmo diploma legal. Além disso, os demandantes são os destinatários finais do produto ofertado pelas demandadas.

2. Outrossim, não se há de falar em ilegitimidade passiva do 2º e 3º réus (respectivamente, Ager Incorporações Imobiliárias Ltda. e Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda.), pois como se verifica dos documentos de fls. 108 (0108) e 195 (0195), a empresa Ager era a responsável pela gestão financeira do contrato, tendo sido a responsável por conduzir as malsucedidas tentativas de resolução

extrajudicial do pacto, bem como pela cobrança das parcelas previstas. E, quanto à Conx, conforme comprovado pelos autores às fls. 185 e seguintes (0185), trata-se da sociedade empresária responsável pela construção do empreendimento imobiliário.

3. Dessa forma, resta inequívoco que ambas participaram ativamente da cadeia de prestação de serviços, fato suficiente para permitir a conclusão de que possuem responsabilidade por eventuais prejuízos sofridos pelos consumidores. Precedente STJ.

4. (...)

18. Preliminar não acolhida; recurso dos autores (Nilza Freire Aragão de Araújo e outro) não provido; apelo do 1º e 2º réus (R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações Ltda.) provido em parte; e, apelação (adesiva) do 3º réu (Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda.) não provida.

(0010009-13.2019.8.19.0208 - APELAÇÃO. Des. JOSÉ CARLOS PAES - Julgamento: 11/10/2023 - DECIMA SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 14ª CÂMARA CÍVEL)

Pois bem. A controvérsia recursal situa-se no percentual de retenção sobre as parcelas pagas a serem restituídas aos Autores, em virtude da rescisão do contrato preliminar de compra e venda do imóvel descrito nos autos, por iniciativa dos mesmos; e no cabimento de incidência de correção monetária e juros de mora, com base na SELIC, a partir do trânsito em julgado do *decisum*.

Da análise dos autos, verifica-se que, nos idos de 2020, as partes celebraram instrumento particular de promessa de compra e venda do imóvel localizado no empreendimento denominado "Home Boutique by Tegra" (v. index 154)

Com efeito, extrai-se que a parte autora admite não mais reunir condições financeiras para dar continuidade ao negócio jurídico, razão pela qual pleiteia a rescisão do contrato preliminar e a consequente devolução das quantias pagas.

Neste esteio, não há dúvida de que o desfazimento do negócio jurídico foi motivado pela parte autora, inexistindo mora da parte ré.

Vale registrar a firme orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que o promitente comprador tem o direito de propor o desfazimento do negócio preliminar caso surja impossibilidade financeira de cumprir a obrigação, mesmo que se encontre em atraso com o pagamento das prestações, ainda que subsista cláusula contratual de irretratabilidade e irrevogabilidade.

Confira-se:

PROMESSA DE VENDA E COMPRA. RESILIÇÃO. DENÚNCIA PELO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR EM FACE DA INSUPORTABILIDADE NO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES. RESTITUIÇÃO.

- O promissário comprador que deixa de cumprir o contrato em face da insuportabilidade da obrigação assumida tem o direito de promover ação a fim de receber a restituição das importâncias pagas.

Embargos de divergência conhecidos e recebidos, em parte.

(EResp 59.870/SP, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 10/04/2002, DJ 09/12/2002, p. 281)

Outrossim, também se encontra pacificado na jurisprudência o entendimento de que o promitente comprador, neste caso, tem o direito à restituição parcial dos valores pagos, sendo nula e abusiva qualquer disposição no sentido de lhe impor a perda total das prestações.

Sobre o tema, o enunciado da Súmula 543 da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

“Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.”

(Súmula 543, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/08/2015, DJe 31/08/2015)

Assim, como a rescisão do contrato celebrado entre as partes ocorreu por iniciativa dos Autores, a parte ré tem o direito à retenção de parte do valor pago pelo imóvel, a qual se destina a compensar os custos administrativos do negócio não concluído, de modo a não lhe causar prejuízos.

In casu, a parte ré invoca a aplicação do disposto no artigo 67-A, § 5º da Lei 4.591/64, com a redação dada pela Lei 13.786/2018, visando à retenção de 50% do valor pago pelos Autores, ao argumento de se tratar de empreendimento submetido ao regime de patrimônio de afetação, além de existir cláusula contratual neste sentido.

Assim dispõe o mencionado dispositivo legal:

“Art. 67-A - Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

§5º - Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindo-se, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do caput deste artigo seja estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga.” (grifado)

A referida norma visa assegurar a estabilidade financeira do empreendimento, evitando prejuízos à coletividade dos adquirentes e garantindo a continuidade da obra.

Na hipótese *sub examine*, não há dúvida de que o empreendimento em questão está submetido ao regime de patrimônio de afetação, circunstância prevista expressamente na cláusula 8.6 do contrato (v. index 154 – p.e. 32), além de constar na matrícula do imóvel (v. index 360/397); o que afasta qualquer possibilidade de discussão a respeito.

Por sua vez, há previsão contratual no tocante ao percentual de retenção de 50% (cinquenta por cento) das prestações pagas em caso de desfazimento do negócio por iniciativa dos promitentes compradores, conforme se infere da cláusula XXI, com expressa aquiescência da parte autora (v. index 154 – p.e. 14/15). Veja-se:

- XXI - DA RESCISÃO

Em caso de desfazimento deste Contrato, exclusivamente nas hipóteses de inadimplemento do) **ADQUIRENTE**, se a **VENDEDORA** optar pela rescisão do instrumento, conforme previsto na alínea (a), da cláusula 6.3. das Cláusulas Gerais do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e Outros Pactos de Unidade Autônoma, ou, em caso de distrato firmado entre as partes, o **ADQUIRENTE**, após as

deduções de comissão de corretagem, quota parte de IPTU, FORO (se for o caso) e demais tributos, taxas, contribuições, encargos incidentes sobre a fração do terreno ou sobre a unidade autônoma a partir da expedição do Accite de Obras, ainda que lançados em nome da **VENDEDORA**, bem como despesas previstas neste Instrumento, receberá em devolução: 50% (cinquenta por cento) do valor até então pago à **VENDEDORA**, em uma única parcela, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da expedição do auto de conclusão da obra - "Accite de Obras", excluídos eventuais juros moratórios e multa pagos, reajustado monetariamente na forma prevista neste Instrumento.

Umarís Souza de Almeida e Silva
ADQUIRENTE

[Assinatura]
ADQUIRENTE

(anúncia prévia e específica prevista no §2º do Art. 35-A da Lei Federal n.º 4.591/64) (anúncia prévia e específica prevista no §2º do Art. 35-A da Lei Federal n.º 4.591/64)

Destarte, considerando que o contrato foi celebrado entre as partes já na vigência da Lei 13.786/2018, não se afigura abusivo o percentual de retenção de 50%, porquanto se trata de previsão legal, expressamente pactuada.

Neste sentido, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA PELOS ADQUIRENTES. PATRIMÔNIO. REGIME DE AFETAÇÃO. LEI Nº 13.786/2018. RETENÇÃO. PERCENTUAL. LEGALIDADE.

1. **É assente no STJ o entendimento de que é válida, desde que expressamente pactuada, a cláusula que prevê a retenção de até 50% dos valores pagos, nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel celebrados sob o regime de patrimônio de afetação sob a vigência da Lei n. 13.786/2018.**

2. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 2.935.694/GO, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 17/10/2025.)

Vale registrar, ainda, o entendimento consagrado na jurisprudência desta Corte de Justiça. Veja-se:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NÃO OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE RÉ. **RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO COMPRADOR. EMPREENDIMENTO SUBMETIDO AO REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS. DEVOLUÇÃO SIMPLES DO SALDO.** IMPOSSIBILIDADE DE RESTITUIÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. RECURSO PROVIDO.

1. Trata-se de ação na qual a parte autora, adquirente do imóvel indicado na inicial, alega não ter conseguido a concessão do financiamento imobiliário, de forma que pugnou pela rescisão contratual, o que não foi atendido pelas rés.

2. Na sentença, o pedido foi julgado parcialmente procedente, para declarar rescindido o contrato de promessa de compra e venda firmado com as rés e determinar a devolução simples e integral dos valores pagos, com juros e correção.

3. Requerem as apelantes, no presente recurso, a reforma da r. sentença para que seja determinada a retenção de 50% do valor pago pelo adquirente em favor das apelantes, bem como impugnam o pedido de restituição da comissão de corretagem.

4. Relação de consumo configurada, aplicando-se o microssistema do CDC às partes contratantes.

5. **Comprador que manifestou desistência do negócio por não ter obtido financiamento bancário para quitação do saldo devedor. Culpa exclusiva do adquirente pela resolução contratual. Ausência de qualquer ilícito, falha ou conduta impeditiva atribuível à incorporadora.**

6. **Contrato firmado após a vigência da Lei nº 13.786/2018. Disciplina específica para distrato em empreendimentos submetidos ao regime de patrimônio de afetação. Inteligência do art. 67-A, §5º, da Lei 4.591/64, que autoriza a retenção de até 50% dos valores pagos, visando garantir o equilíbrio econômico e a higidez financeira do empreendimento afetado.**

7. **Retenção contratualmente prevista e não impugnada. Validade da cláusula penal de 50% em hipóteses de patrimônio de afetação. Precedente do STJ.**

8. Comissão de corretagem que não deve ser devolvida ao autor, porquanto expressa no contrato assinado pelas partes, levando-se em consideração, ainda, o disposto no art. 725 do Código Civil e do Tema 938/STJ.

9. Devolução do saldo remanescente (50%), de forma simples, com correção monetária desde cada desembolso. Juros moratórios somente após o trânsito em julgado, conforme art. 67-A, §10, da Lei 4.591/64 e Tema 1002 do STJ. Precedentes jurisprudenciais.

10. Reforma integral da sentença, com redistribuição da sucumbência em desfavor do autor.

11. PROVIMENTO DO RECURSO.

(...)

(0807706-51.2023.8.19.0208 - APELAÇÃO. Des. EDUARDO ABREU BIONDI - Julgamento: 09/02/2026 - DECIMA QUINTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO)

APELAÇÃO CÍVEL. Direito Civil, do Consumidor e Imobiliário. Pretensão de resolução de contrato de compra e venda de imóvel, cumulada com pedidos de ressarcimento (danos materiais), pagamento de multa contratual e indenização a título de danos morais. Sentença de procedência parcial, acolhendo o pedido de resolução do contrato e fixando o ressarcimento em quantia equivalente a 75% (setenta e cinco por cento) das prestações pagas. Comprovado que a resolução do contrato decorreu de desistência por parte dos promitentes compradores (parte autora). Hipótese que enseja o ressarcimento, de forma parcial, dos valores pagãos, nos termos dos verbetes sumulares n. 543, do E. STJ, e n. 98, do E. STJ. **Contrato objeto do presente litígio celebrado aos 10/12/2021. Incidência da Lei n. 4.591/1964, na redação que**

Ihe foi dada pela Lei n. 13.786/2018, cuja vigência ocorreu aos 28/12/2018. Incorporação imobiliária submetida ao regime de patrimônio de afetação (cláusula contratual n. 2.4), atraindo a incidência da norma contida no § 5º, do artigo 67-A, da Lei n. 4.591/1964. Possibilidade de retenção do valor das prestações pagas, até o limite de 50% (cinquenta por cento). Expressa fixação do percentual máximo de retenção no contrato, em sua cláusula n. 8.2. Retenção de metade dos valores das prestações que não se revela abusiva, à luz das normas contidas nos artigos 51, II e IV, e 53, caput, do CDC. Precedentes mencionados na r. sentença recorrida que não possuem força obrigatória e vinculante, na forma prevista no artigo 927, III e IC, do CPC. Majoração do percentual de retenção, a título de pena convencional, para 50% (cinquenta por cento) das prestações pagas, com exceção dos valores que foram destinados a pagamento de comissão de corretagem. Precedentes. Sentença parcialmente reformada, com declaração de sucumbência recíproca, na forma prevista no artigo 86, caput, do CPC. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.

(0803684-62.2023.8.19.0203 - APELAÇÃO. Des. CELSO SILVA FILHO - Julgamento: 18/02/2025 - VIGESIMA SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO)

Diante do exposto, assiste razão à parte ré, de modo que a r. sentença deve ser reformada para que o percentual de retenção seja fixado em 50% do valor pago pelos promitentes compradores.

De igual forma, assiste razão à parte ré no tocante à necessidade de pequeno retoque no *decisum*, no que concerne aos consectários da mora.

Assim, cabe esclarecer que a correção monetária deve incidir desde o desembolso de cada parcela, porquanto se trata apenas de mecanismo de recomposição do valor real da moeda, até o trânsito em julgado da sentença, ocasião a partir da qual os acréscimos legais observarão a taxa SELIC.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. CULPA DO COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO.** VINTE E CINCO POR CENTO DO VALOR PAGO. DECISÃO EM CONFRONTO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. **CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DATA DO DESEMBOLSO.** AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo interno contra decisão da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da falta de impugnação específica de fundamento decisório. Reconsideração.

2. A Segunda Seção do STJ, por ocasião do julgamento do REsp 1.723.519/SP, consolidou o entendimento de que, na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por desistência do comprador, anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, tal como definido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, por ser montante adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato (REsp 1.723.519/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe de 2/10/2019).

3. Sobre a condenação da construtora à restituição de valores pagos por promitente-comprador, incide correção monetária a partir do desembolso.

4. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial, apenas para determinar o percentual de retenção em 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga na hipótese dos autos.

(AgInt no AREsp n. 2.881.260/ES, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 2/3/2026, DJEN de 11/3/2026.)

Por sua vez, na resolução do contrato celebrado já na vigência da Lei 13.786/2018, por iniciativa do promitente comprador, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado, aplicando-se, por analogia, a tese no julgamento do Tema repetitivo nº 1.002, pelo Superior Tribunal de Justiça.

“Tema Repetitivo 1002 do STJ:

Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.”

Assim porque o artigo 396 do Código Civil prevê que não havendo fato ou omissão imputável ao devedor, não incorre este em mora, ou seja, não há como serem computados juros moratórios em data anterior ao trânsito em julgado de eventual decisão judicial declaratória em ação judicial, cujo objeto busca a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada.

Assevere-se que, não havendo negativa da incorporadora em rescindir o contrato com o devido reembolso dos valores na forma da lei, não pode restar constituída em mora, afinal a incidência dos juros depende inerentemente da existência da própria mora, consubstanciada pela negativa administrativa de distrato nos termos do instrumento contratual.

E, por força do precedente vinculante do Superior Tribunal de Justiça, consubstanciado no Tema 1368, cabe esclarecer que a taxa legal de juros moratórios deverá observar a variação da SELIC:

“O art. 406 Código Civil de 2002, antes da entrada em vigor da Lei nº 14.905/2024, deve ser interpretado no sentido de que é a SELIC a taxa de juros de mora aplicável às dívidas de natureza civil, por ser esta a taxa em vigor para a atualização monetária e a mora no pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional.”

Portanto, consoante a lei civil, a taxa de juros moratórios legais observará a SELIC, enquanto o índice de atualização monetária será o IPCA, sendo que, no período de aplicação da Selic a título de juros moratórios, já estará inserida a correção monetária.

A propósito:

“Art. 406. Quando não forem convencioneados, ou quando o forem sem taxa estipulada, ou quando provierem de determinação da lei, os juros serão fixados de acordo com a taxa legal. (Redação dada pela Lei nº 14.905, de 2024)

§ 1º A taxa legal corresponderá à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), deduzido o índice de atualização monetária de que trata o parágrafo único do art. 389 deste Código.

§ 2º A metodologia de cálculo da taxa legal e sua forma de aplicação serão definidas pelo Conselho Monetário Nacional e divulgadas pelo Banco Central do Brasil.

§ 3º Caso a taxa legal apresente resultado negativo, este será considerado igual a o (zero) para efeito de cálculo dos juros no período de referência.”

“Art. 389. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros, atualização monetária e honorários de advogado. (Redação dada pela Lei nº 14.905, de 2024)

Parágrafo único. Na hipótese de o índice de atualização monetária não ter sido convencioneado ou não estar previsto em lei específica, será aplicada a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado e divulgado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou do índice que vier a substituí-lo.”

Por conta de tais considerações, dá-se provimento à apelação interposta pela parte ré para reformar a r. sentença de modo que a Ré fica obrigada a devolver 50% dos valores pagos pelos Autores, com correção monetária desde o desembolso e juros de mora após o trânsito em julgado, observada a taxa SELIC na forma acima elucidada.

Considerando que as teses defensivas veiculadas na contestação foram acolhidas, no sentido do desfazimento do negócio jurídico e da devolução de 50% das quantias pagas, evidencia-se a sucumbência da parte autora, incumbindo-lhe arcar com as despesas processuais e com o pagamento de honorários advocatícios em favor da parte adversa, na base de 10% (dez por cento) sobre a diferença do valor pretendido na peça inicial (90 % das importâncias pagas mais o valor da taxa de corretagem) e aquele reconhecido nesta decisão (50%).

Rio de Janeiro, 25 de agosto de 2026.

Sérgio Ricardo de Arruda Fernandes
Desembargador